

TE KOOP

Diergaarderweg 7
— MONTFORT

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van
vraag en aanbod. Dat is waar
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



—
Uw contactpersoon:

Bart Pijs

0475-459260

bpijs@aelmans.com

Agrarische bedrijfslocatie met goede ontsluiting en mogelijkheden!



- **Adres:** Diergaarderweg 7, 6065 NB MONTFORT
- **Bouwjaar:** 1960
- **Inhoud bedrijfswoning en 5 appartementen:** circa 3.959 m³
- **Gebruiksoppervlakte bedrijfswoning en 5 appartementen:** circa 466 m²
- **Gebruiksoppervlakte bedrijfsgedeelte:** circa 1.943 m²
- **Perceeloppervlakte:** circa 2.68.85 hectare
- **Vraagprijs:** € 875.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg



Inhoud

- **Omschrijving**
- **Bedrijfswoning**
- **Achterhuis met 5 appartementen**
 - Tweede verdieping
- - Zeugenstal
- - Vleesvarkensstal 1
- - Vleesvarkensstal 2
- - Schuur
- - Schuilhut voor schapen
- - Kapschuur
- **Erf/perceel: cultuurgrond**
- **Voorzieningen en installaties**
- **Vergunningen**
- **Bestemming**
- **Ligging**
- **Kadastrale gegevens**
- **Plattegronden**
- **Belangrijke informatie voor u**





Op een mooie locatie in het buitengebied van Montfort bieden wij u dit agrarische bedrijf aan. Het geheel is gelegen op een perceel van circa 2.68.85 hectare en bestaat uit een bedrijfswoning en een achterhuis waar 5 appartementen zijn gerealiseerd, bedrijfsgebouwen en cultuurgrond.

De woning en het achterhuis zijn gebouwd in 1960 in spouwmetselwerk en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton en hout. Het dak is voorzien van pannen en in de bedrijfswoning is sprake van asbesthoudend dakbeschot. De woning beschikt over energielabel G.

In het achterhuis zijn in 2016 5 appartementen gerealiseerd. Zowel de bedrijfswoning als de 5 appartementen in het achterhuis zijn goed onderhouden. De binnenwanden zijn behoudens de sanitaire ruimten meest uitgevoerd middels stucwerk.

Privéfinanciering

Onderhavig object is onder voorbehoud te financieren middels een privé lening. Maar het valt vaak onder maatwerk en hangt sterk af van de bestemming van de grond en het doel van de aankoop. Uiteraard kunnen wij u hierover informeren.



Bedrijfswoning Begane grond

Entree met hal. Een nette betegelde badkamer voorzien van een douche en een wastafel. Daarnaast is er een half betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje. De praktische bijkeuken heeft een tegelvloer, half betegelde wanden en aansluitingen voor witgoed, ideaal voor extra opbergruimte en huishoudelijke voorzieningen. De keuken is uitgerust met een tegelvloer en een functionele hoekopstelling, waardoor de ruimte efficiënt wordt benut. Tevens is er een handige bergkast met meterkast (in 2025 vervangen). Verder beschikt het over twee slaapkamers, beide afgewerkt met een parketvloer en strak gestucte wanden.





Bedrijfswoning verdieping

Verdieping is voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden, plafondplaten en handbediende rolluiken, wat zorgt voor een nette en comfortabele woonomgeving. Via de hal, met een aparte ingang naar het appartement op de verdieping, bereikt u de overloop die toegang biedt tot de verschillende ruimtes. De betegelde badkamer is uitgerust met een badmeubel, ligbad en toilet. De keuken beschikt over een eenvoudig keukenblok en biedt een praktische ruimte om te koken. De woonkamer is een fijne plek om te ontspannen en vormt het hart van het appartement. Verder zijn er twee slaapkamers aanwezig, waarvan één is voorzien van een praktische muurkast. Tot slot is er nog een zolderruimte bereikbaar middels een vlizotrap, ideaal voor extra bergruimte.





Achterhuis met 5 apparte- menten

Achterhuis met 5 appartementen:

In het achterhuis bevinden zich vijf appartementen. De appartementen zijn gerealiseerd met geïsoleerde, gemetselde spouwmuren als buitengevels. Het dak is gedekt met gebakken dakpannen en is later nageïsoleerd. Daarnaast beschikken de appartementen over een betonnen verdiepingsvloer.

De appartementen zijn volledig betegeld en praktisch ingedeeld. Ieder appartement is voorzien van een eigen keukentje, een woonkamer, een slaapkamer en een badkamer, waardoor ze compleet en zelfstandig te bewonen zijn.











Zeugenstal

Op het perceel staat een voormalige zeugenstal van circa 600 m². De stal is momenteel buiten gebruik en de inrichting is verwijderd, waardoor de ruimte flexibel inzetbaar is. De stal (ca. 1982) heeft een centrale gang met acht afdelingen, voorzien van drijfmestputten en verkeert in goede staat. De constructie bestaat uit gemetselde spouwmuren, betonstenen binnenwanden, stalen spanten en houten gordingen. Het dak is geïsoleerd en bedekt met asbesthoudende golfplaten.





Vleesvarkens- stal 1

Voormalige vleesvarkensstal van circa 330 m² (Hendrikx-type) met een oorspronkelijke capaciteit van circa 200 varkens, verdeeld over twee afdelingen. De stal (ca. 1960) en inrichting verkeren in matige tot versleten staat. De constructie bestaat uit geïsoleerde betonelementen, stalen spanten en houten gordingen met een dak van asbesthoudende golfplaten. De stalinrichting bestaat uit een ijzeren constructie met deels asbesthoudend hekwerk. De vloerinstallatie is uitgevoerd met een dubbel circuitsysteem met breibakken. De stal is voorzien van mechanische ventilatie, meerdere voersilo's (2, 6 en 2×8 ton) en een betonvloer met roosters boven een drijfmestput van circa 150 m³.



Vleesvarkens- stal 2

Deze vleesvarkensstal van circa 630 m² (Hendriks-type, ca. 1983) heeft een capaciteit van ongeveer 600 varkens. De stal en de inrichting verkeren in matige staat. De stal is niet emissiearm en ingedeeld in acht afdelingen met elk 8 hokken. De stalinrichting is uitgevoerd in ijzer en deels voorzien van asbesthoudend hekwerk. De vloerinstallatie bestaat uit een dubbel circuitsysteem met breibakken. De constructie bestaat uit spouwmuren, stalen spanten en houten gordingen met een dak van isolatie en asbesthoudende golfplaten. Verder zijn mechanische plafondventilatie, meerdere voersilo's (2, 6 en 2x8 ton) en een betonvloer met roosters boven een drijfmestput van circa 500 m³ aanwezig.



Schuur

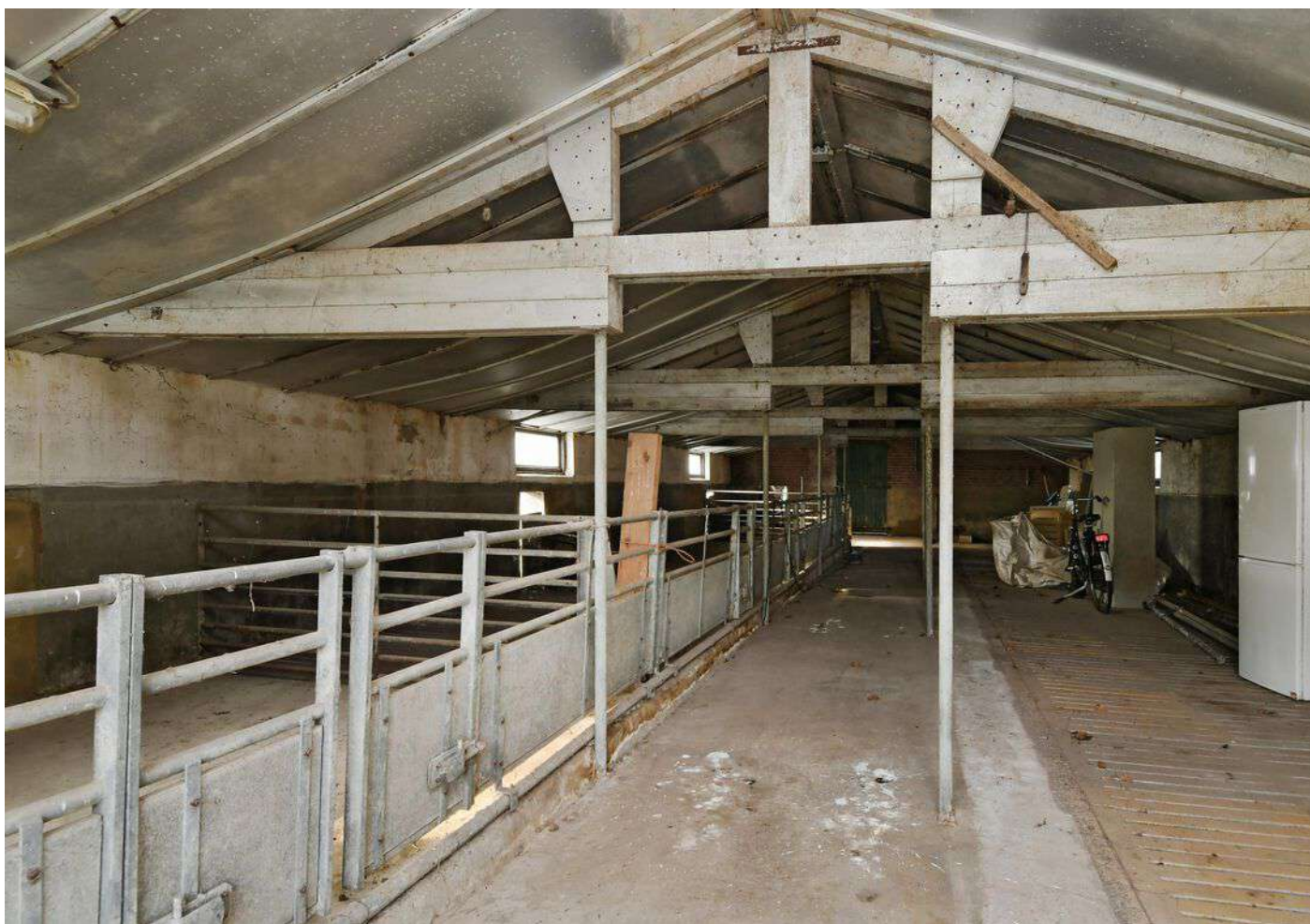
Deze gedeeltelijk open front veldschuur van circa 420 m² is in gebruik als berging en verkeert in goede staat. De schuur bestaat uit één open ruimte met wanden van betonelementen en damwandprofielplaten. De constructie bestaat uit stalen spanten met een dak van asbesthoudende golfplaten en damwandprofielplaten en is toegankelijk via een loopdeur en meerdere schuifdeuren.





Schuilhut voor schapen

Deze schuilhut voor schapen van circa 100 m² heeft een deels open front en verkeert in goede staat. De gevels zijn van betonelementen en het dak van damwandprofielplaten op een houten draagconstructie. Het bouwjaar is onbekend en er is geen asbest aanwezig.





Kapschuur

De kapschuur van circa 430 m² (ca. 1960) verkeert in goede staat en wordt gebruikt als berging. Het gebouw bestaat uit meerdere delen, waaronder een voormalige varkensstal, een deels open veldschuur, een schuur en een garage. De gevels zijn van klinkers met deels open front, het dak is gedekt met pannen op houten spanten en er is geen asbest aanwezig.





Huiskavel cultuurgrond

De huiskavel bestaat betreft zandgrond met grondwatertrap VIII en heeft een redelijk tot goede kavelvorm. De hoogteligging van de kavel varieert van circa 29,42 meter tot 30,27 meter. Drainage is niet aanwezig. Er is een beregeningsput aanwezig, deze is echter niet geregistreerd. De grond is momenteel in gebruik als blijvend grasland. Ook in de afgelopen jaren is de kavel als grasland gebruikt, met in het teeltplan voor 2023, 2024 en 2025 uitsluitend grasland. De huiskavel is goed bereikbaar via een verharde weg.





— Voorzieningen en installaties

• Elektriciteit:	2 aansluitingen aanwezig inclusief krachtstroom. Meterkast in 2025 vervangen.
• Wateraansluiting:	Aansluiting aanwezig
• Gasaansluiting:	Aansluiting aanwezig
• Riolering:	Aansluiting aanwezig
• Kozijnen:	Kunststof met dubbele beglazing
• Zonwering:	Deels voorzien van rolluiken
• Energie label:	G
• Internet:	Glasvezel aanwezig
• Centrale verwarming:	Middels gasgestookte cv-ketel (Remeha Quinta 85kw) bouwjaar 2004
• Warm watervoorziening:	Middels gasboiler (eigendom)





— Vergunningen

Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning (milieu) die dateert van 27 augustus 2013.

Daarnaast beschikt het ook over een Wnb-vergunning, deze is door de provincie Limburg verleend op 26 mei 2016.

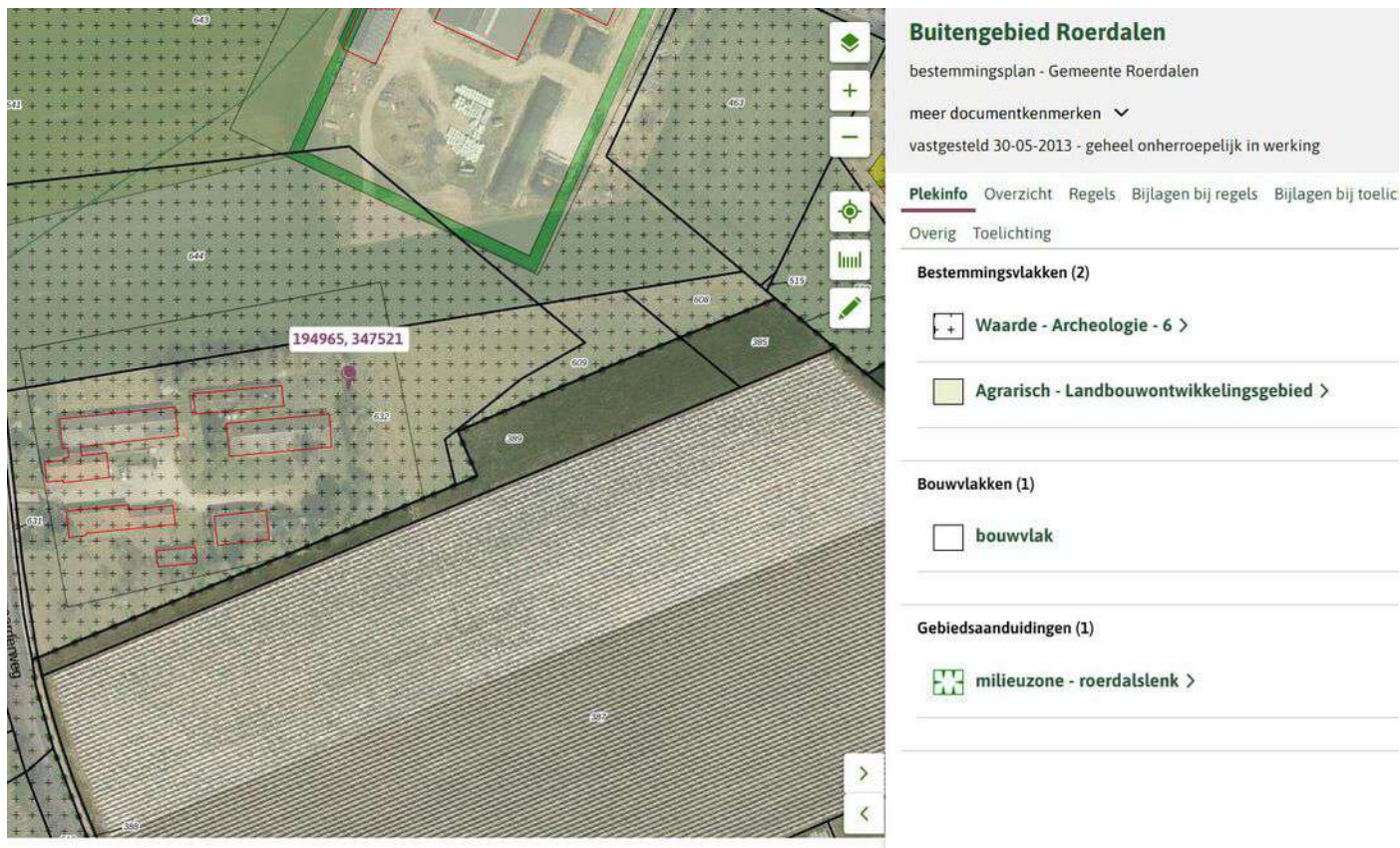
Volgens deze vergunning kan het bedrijf de volgende dieren houden:

-1.240 scharrelvarkens

Totaal 3.720 kg ammoniak.

De stukken zijn op kantoor aanwezig en worden op eerste verzoek aan u toegezonden.

Tevens de mogelijkheid om 20 seizoensarbeiders permanent of tijdelijk te huisvesten, dit is vastgelegd in het bestemmingsplan.



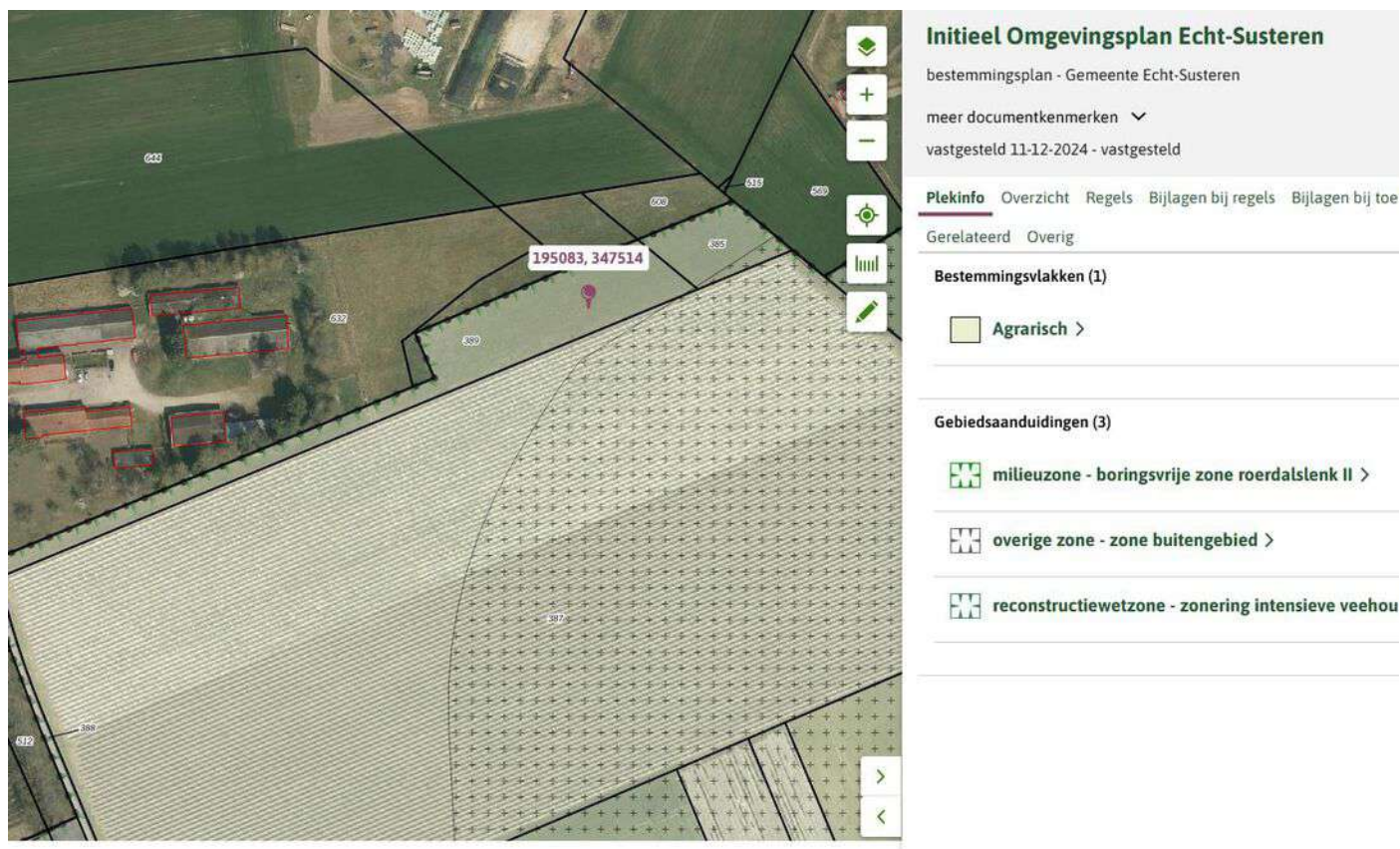
Het object is deels gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening' van de gemeente Roerdalen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk II'.

Er is een bouwvlak aanwezig van ca. 1.30.00 hectare.

Verder mogen er conform het bestemmingsplan op locatie 20 permanente en tijdelijke werknemers gehuisvest worden als nevenfunctie. Agrarische bestemming dient de hoofdfunctie te zijn.

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en worden op verzoek in hard-copy aan u toegezonden.

Bestemming



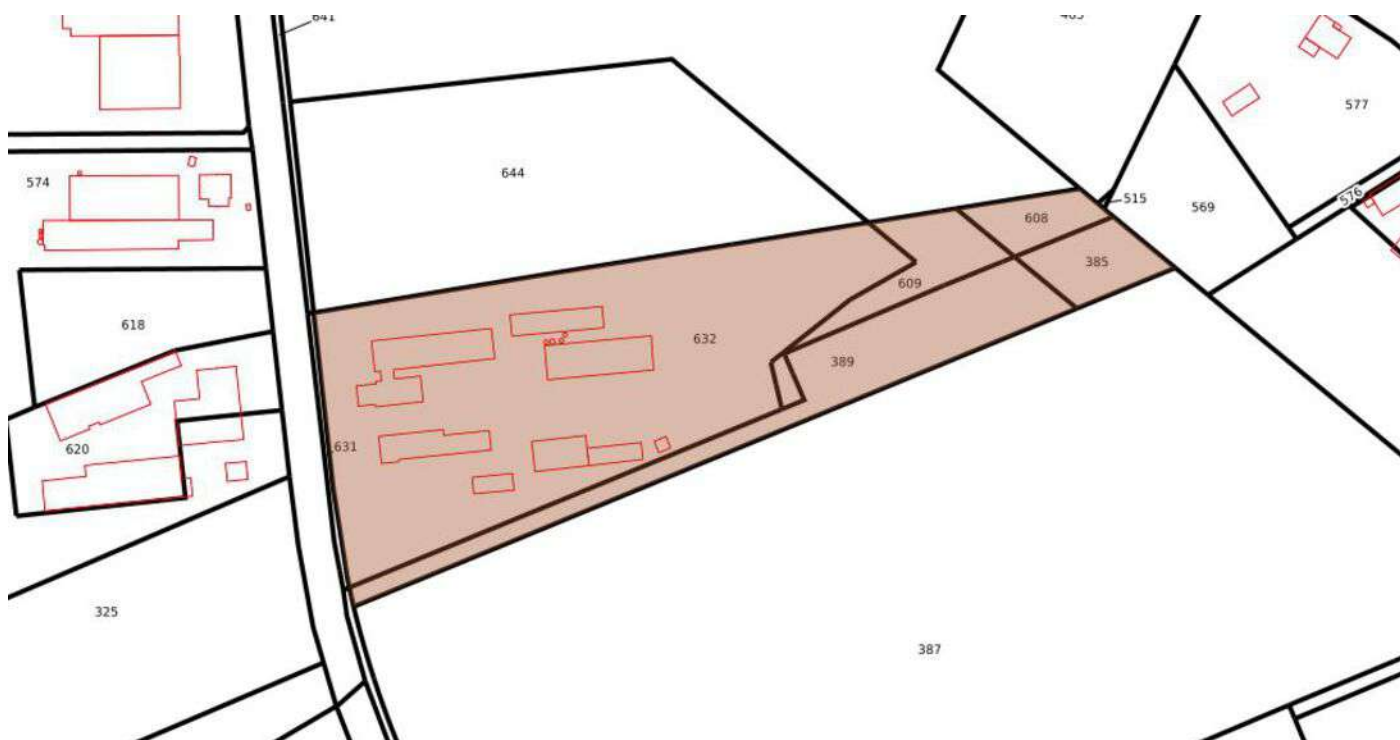
Het object is ook deels gelegen in bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' van de gemeente Echt-Susteren. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II', 'overige zone - zone buitengebied' en 'reconstructiewetzone - zonering intensieve veehouderij'.

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en worden op verzoek in hard-copy aan u toegezonden.

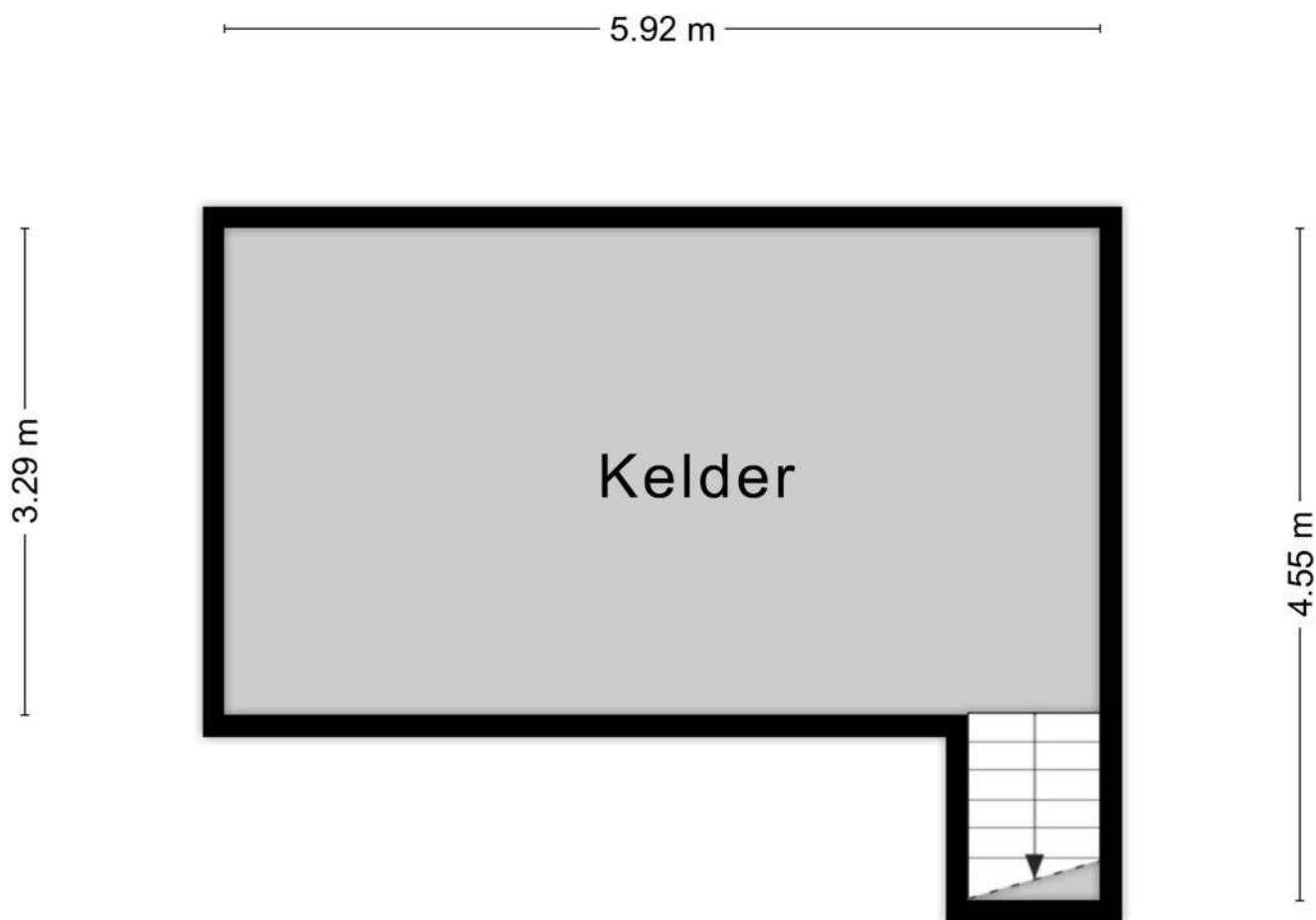
— Ligging

De woning is gelegen in het buitengebied van Montfort in een groenrijke omgeving. De landelijke ligging in Montfort biedt tal van mogelijkheden op het gebied van natuur- en sportrecreatie. In Montfort is een basisschool aanwezig alsmede een supermarkt en diverse winkels zoals o.a. een bakker, slager, drogist, kledingzaak en bloemist. Voorts beschikt Montfort over een voetbalclub, tennisclub en openbaar buitenzwembad. Het verenigingsleven in Montfort is zeer actief! Montfort is een dorp in Midden-Limburg, ten oosten van de Maas en ten zuiden van Roer en behoort tot de gemeente Roerdalen. Het landschap kenmerkt zich door prachtige bosgebieden, oude rivierarmen, moerasgebieden, uitgestrekte landbouwgebieden en stuifduinen en pittoreske plaatsjes. Deze regio werd al vroeg bevolkt, met name de restanten uit de Romeinse tijd zijn op diverse locaties teruggevonden. Enkele van deze vondsten staan tentoongesteld in het Roerstreekmuseum. In het bezoekerscentrum De Meinweg kunt u zich op een leuke interactieve manier laten informeren over de ontstaanswijze, de cultuurhistorie en de natuurwaarden van het Nationaal Park De Meinweg.



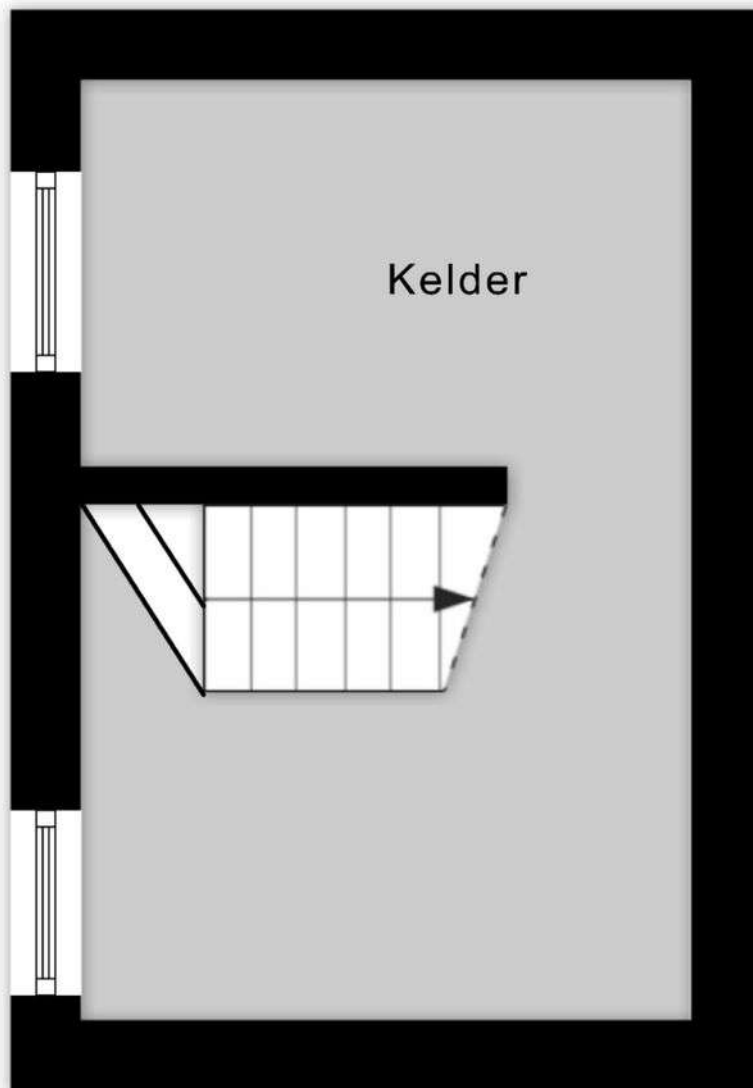


Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie F, nummers 608, 609 en 632 en gemeente Echt, sectie L, nummers 385 en 389 grootte van 2.68.85 ha.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

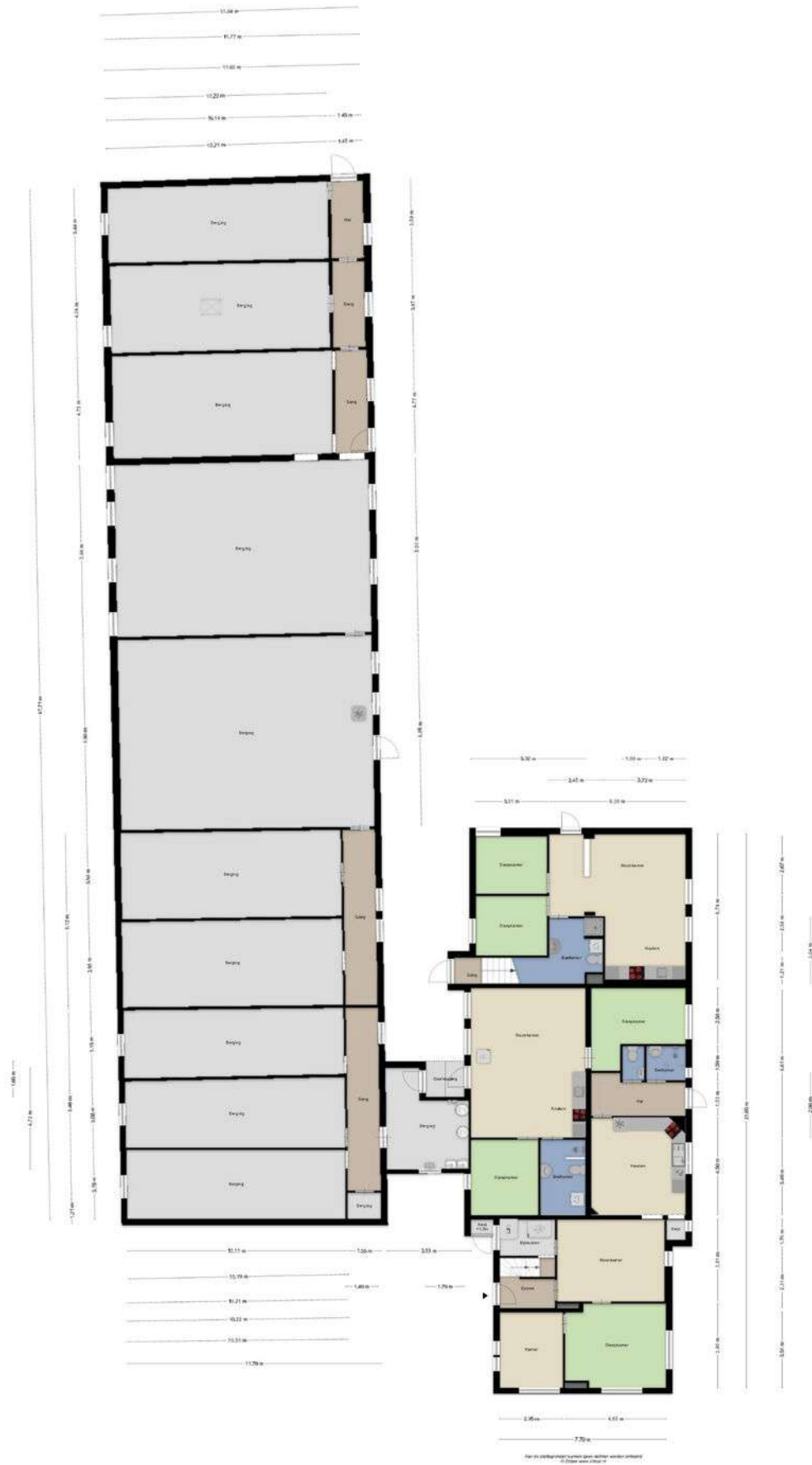
2.56 m



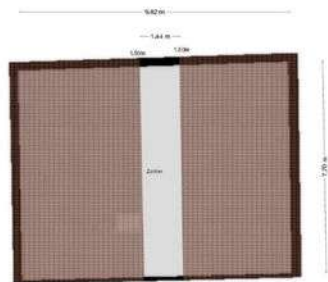
3.96 m

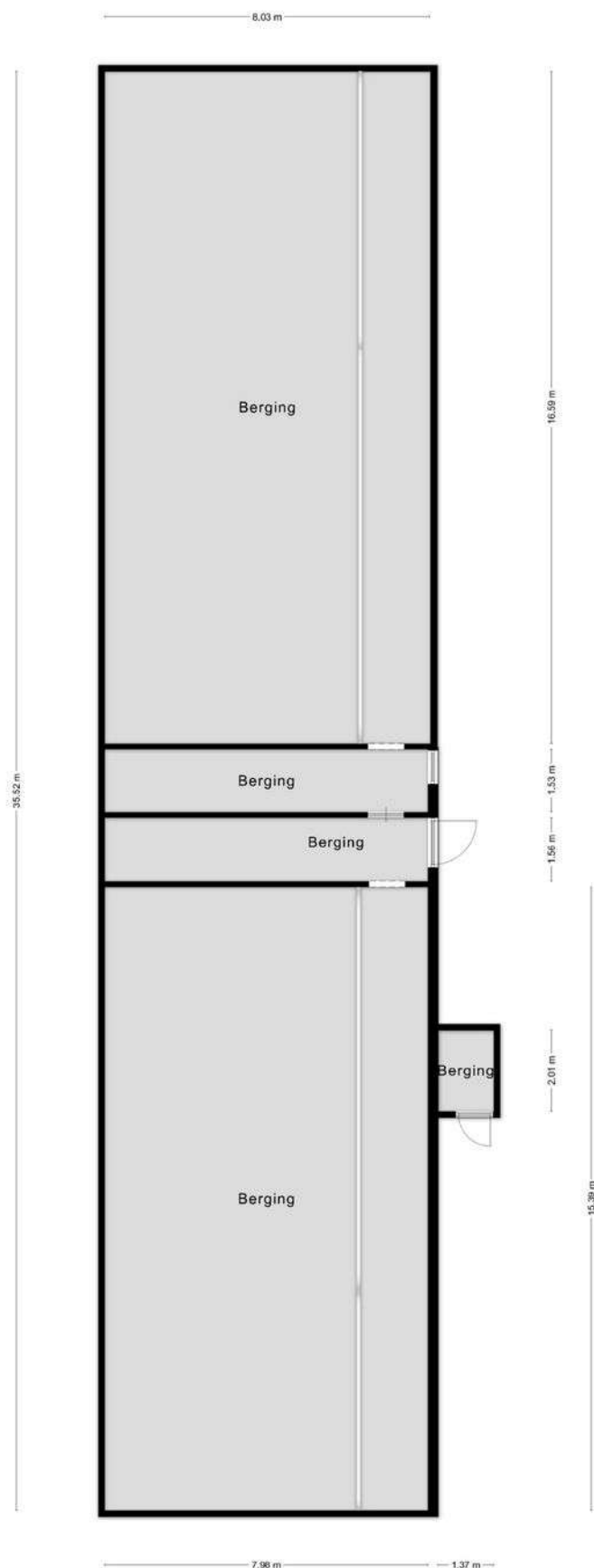
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

— Plattegronden



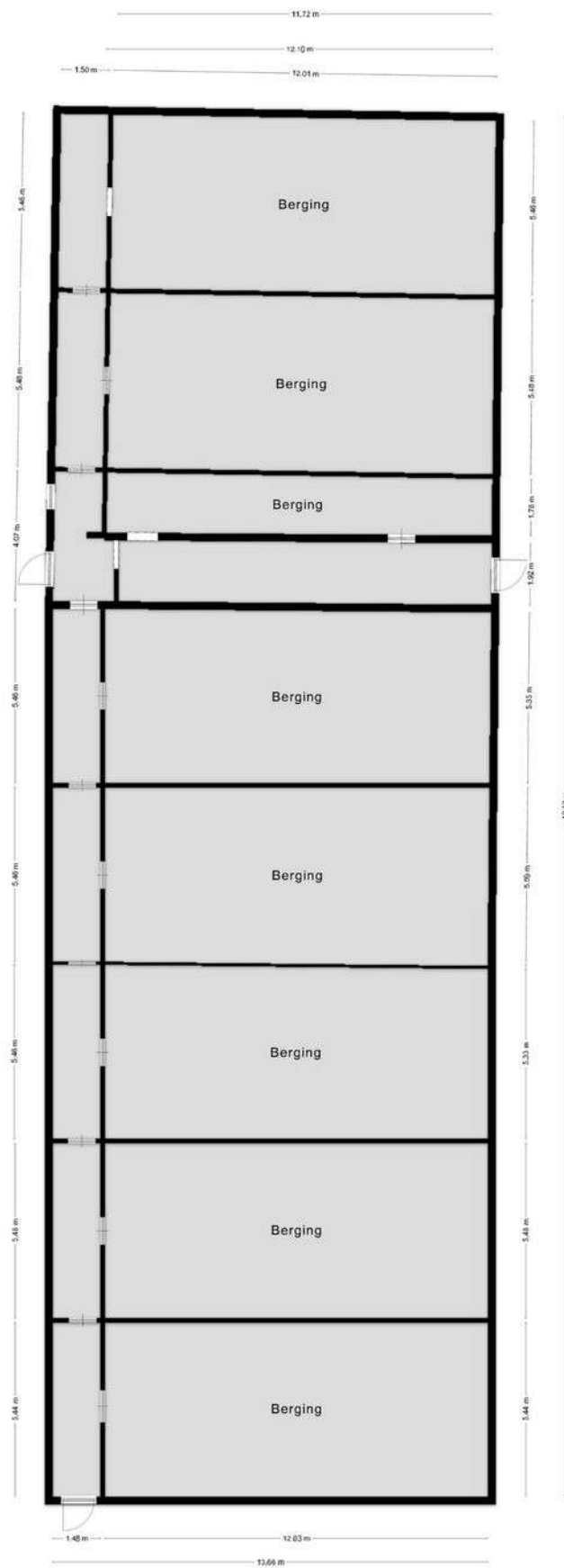
Plattegronden

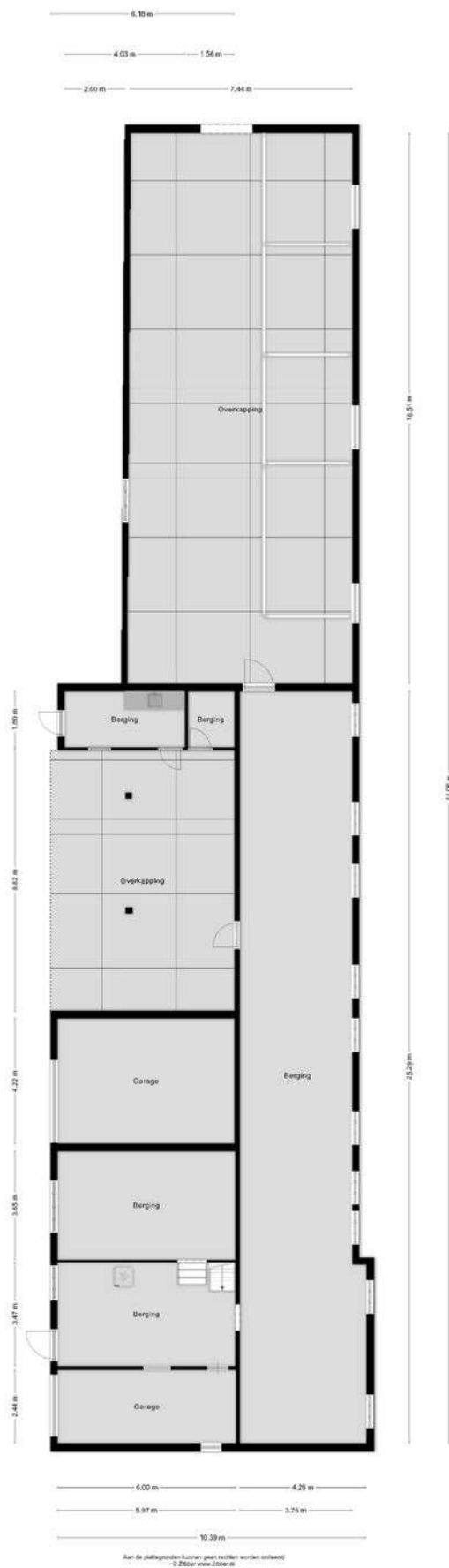


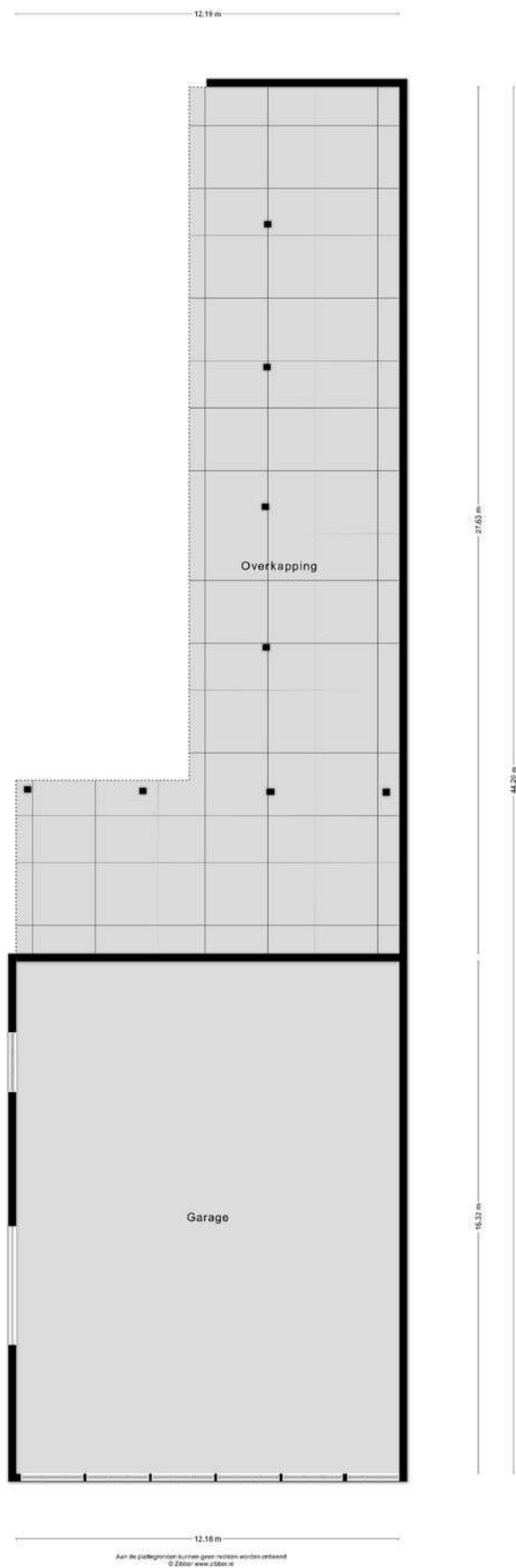


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zilver www.zilver.nl

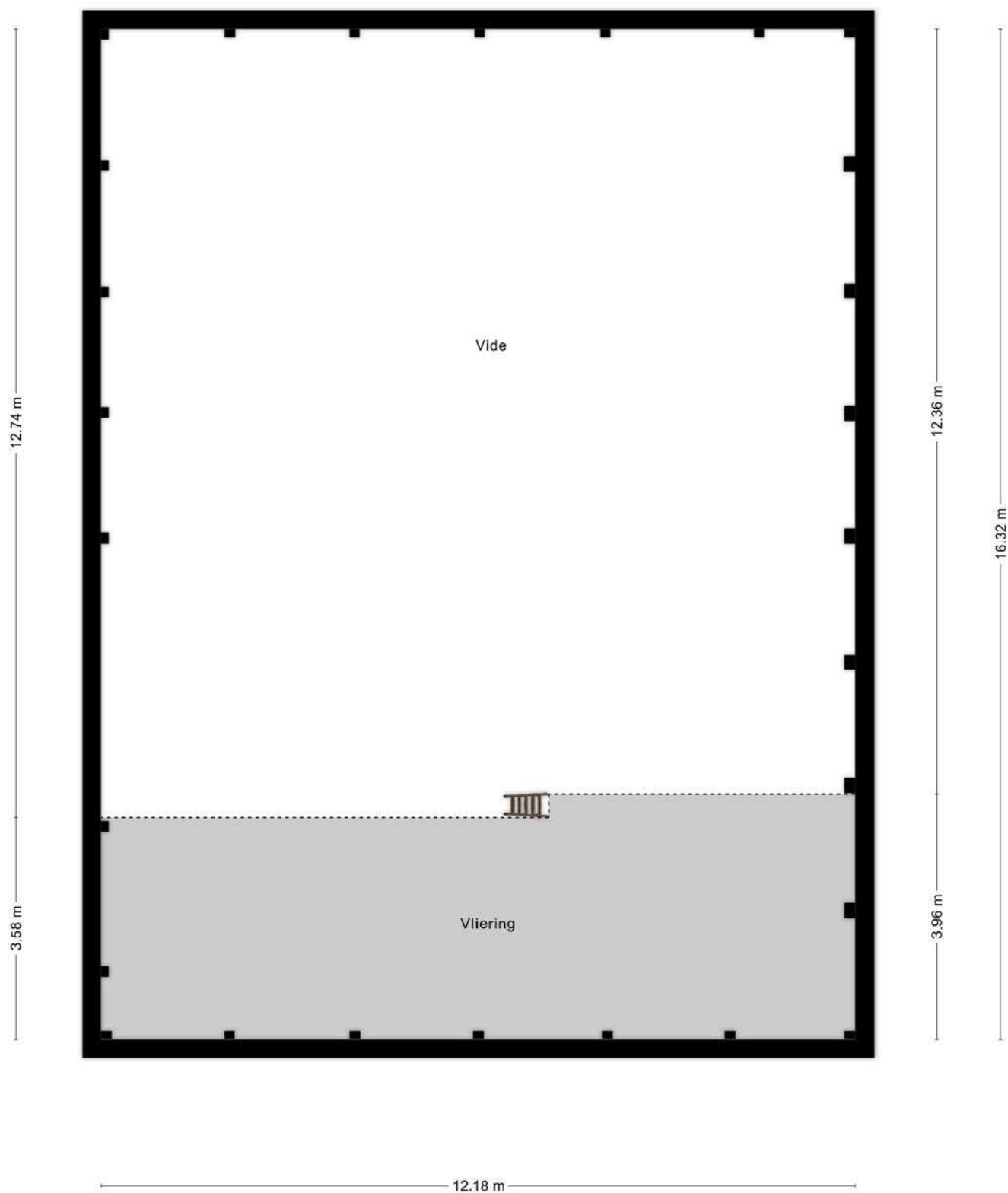
Plattegronden



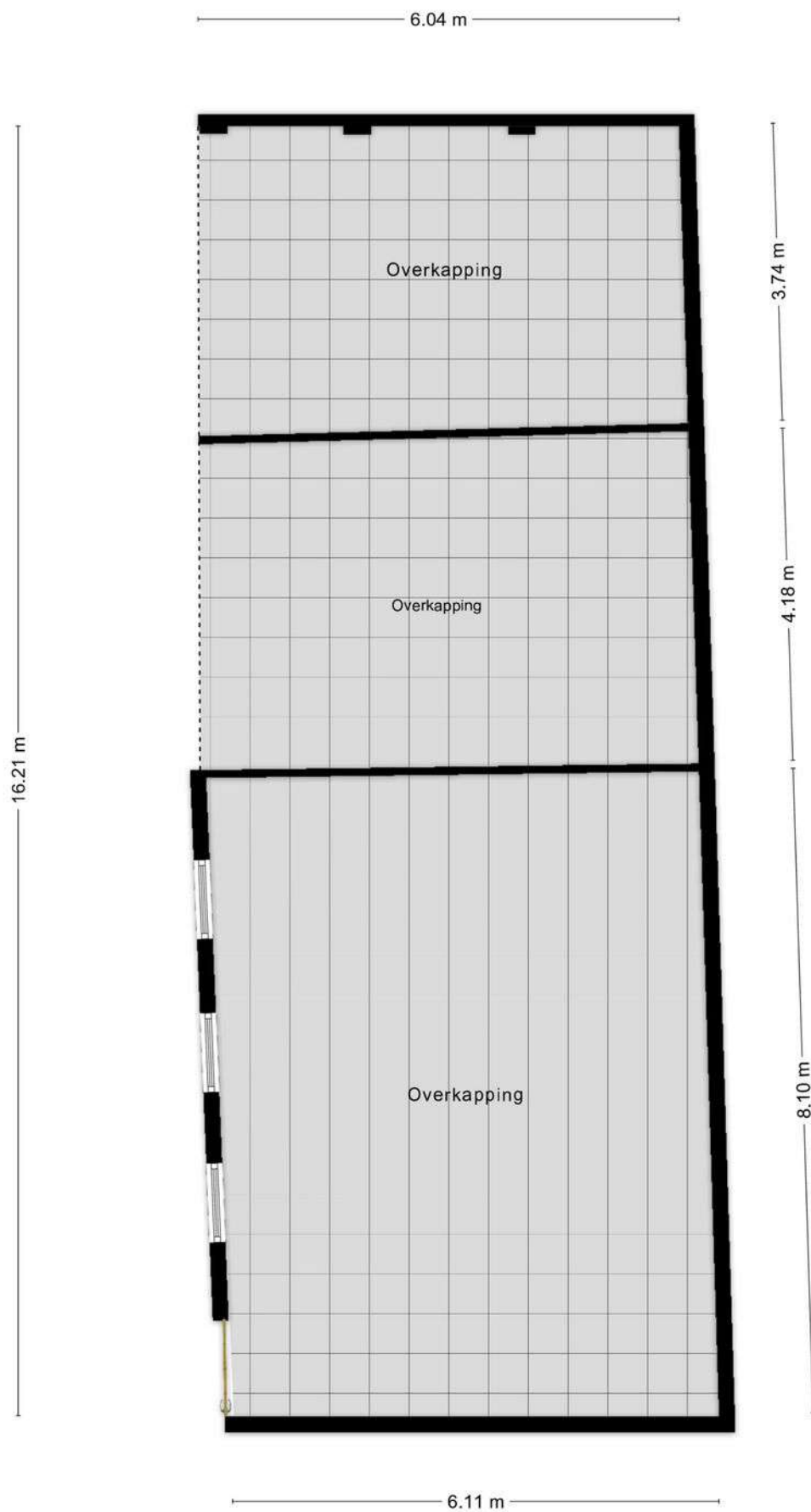




— Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



— Plattegronden

4.22 m



4.80 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings on the page.

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als u biedt krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 0475 - 459 260

Kerkstraat 2 6095 BE Baexem
baexem@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com